

Préavis municipal no 01/2023

Demande d'un crédit complémentaire pour la rénovation de l'immeuble de la Pinte « Le Châtelard » (suite du préavis no 19/2021)

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit complémentaire de CHF 235'000.00 permettant la rénovation telle que déjà prévue du bâtiment sis sur la parcelle no 301, au sentier des Crosets 1, et qui abrite la Pinte « Le Châtelard ».

2. Introduction

En décembre 2015, votre Conseil délibérait sur le préavis municipal no 12/2015 relatif à l'achat de l'immeuble du café-restaurant « Le Châtelard ». En septembre 2019, le législatif acceptait le préavis no 08/2019 concernant l'étude préalable (jusqu'à l'enquête publique) nécessaire en vue de la rénovation de cet immeuble, suivi, en octobre 2020, par le préavis no 13/2020 ayant trait aux mandats d'architectes et mandataires.

Le 7 juin 2021, après un long débat concernant l'organisation interne du bâtiment (plus particulièrement sur la création de l'appartement et la réalisation des travaux en sous-œuvre visant à y installer les chambres froides, les locaux techniques) ainsi que le montant jugé conséquent des travaux de transformation envisagés, le préavis municipal no 07/2021 était refusé par 19 avis contraires, 17 oui et 8 abstentions.

Une nouvelle mouture, présentée le 6 décembre 2021, était finalement approuvée par le Conseil communal, validant alors le préavis no 19/2021 de CHF 1'755'000.00 relatif à la demande de crédit pour la rénovation du bâtiment de la Pinte « Le Châtelard ».

3. Procédure et détermination des coûts

Le calcul du coût de construction susmentionnée pour la rénovation de l'immeuble de la Pinte « Le Châtelard » était basé sur des montants estimatifs pour la partie modification du projet et sur les soumissions rentrées lors du premier appel d'offres du 7 juin 2021.

Début 2022, le bureau d'architectes a démarré le travail prévu dans les prestations identifiées au travers de la norme SIA 102, à savoir la réalisation des plans d'exécutions comportant les détails et précisions utiles pour procéder aux appels d'offres. En effet, au vu des changements et adaptations apportés au projet, un nouvel appel d'offres a dû être fait. Cette procédure s'est déroulée entre l'été et l'automne 2022.

La procédure d'enquête publique, visant à légaliser cette nouvelle mouture du projet, s'est quant à elle déroulée du 25 mai au 23 juin, à l'issue de laquelle, une fois la synthèse cantonale établie, le permis de construire a pu être délivré le 13 septembre 2022. Il tient compte bien entendu des demandes et exigences techniques des autorités cantonales, ainsi que des attentes des autorités communales (matérialisation, énergie, adaptation PMR).

4. Aspect financier

Le devis général a finalement et enfin pu être établi. Il a été réalisé sur la base d'appels d'offres en procédures de gré à gré concurrentiel et sur invitation. La Municipalité a demandé au bureau d'architectes d'établir les soumissions pour tous les corps de métier sans exceptions afin de réduire au maximum des dépassements lors de l'exécution des travaux.

Malheureusement, l'été 2022 a vu naître une grande instabilité géopolitique, laquelle a engendré des difficultés d'approvisionnement de matériaux ainsi qu'une situation économique incertaine, provoquant des hausses des coûts exceptionnelles que ce soit pour le transport, l'énergie et les diverses matières premières et éléments de construction. Bien que ce soit de manière moins significative, les coûts de la main d'œuvre ont, eux aussi, subi une hausse, amplifiant ainsi l'effet de cette hausse générale des prix.

Parmi les différentes augmentations marquantes, il est possible de mettre en évidence les hausses suivantes :

- les panneaux de bois et autres dérivés du bois : + 15 à 20%
- isolants : + 44 %
- terre cuite : + 25 %
- verre : + 30 %
- acier et aluminium : + 50 %

Le retour des soumissions a donc sans surprise confirmé cette augmentation générale des coûts qui se situe entre 12 et 14 % en moyenne, les entreprises se voyant dans l'obligation de répercuter la hausse de leurs différentes charges sur les prix unitaires de leurs offres.

Par ailleurs, l'incertitude de la situation actuelle ne permet pas de garantir le maintien des prix jusqu'à la fin du chantier, notamment pour les matériaux tels que le métal, les isolants, les composants pour chauffage ou les sanitaires. Dès lors, aucune entreprise régionale ne peut prendre, à ce jour, le risque de bloquer des prix ou travailler à forfait.

Les éléments rassemblés à ce jour peuvent se résumer ainsi :

Montant du préavis validé le 6 décembre 2021	1'755'000.00
Montant pour ces mêmes travaux en janvier 2023	1'990'000.00
soit une augmentation et une demande crédit complémentaire de	235'000.00
(ce qui représente une hausse moyenne de 13,40 %)	

5. Planification

Actuellement la pinte du Châtelard n'a plus de licence d'exploitation et le bâtiment est vidé à 90% de son mobilier et de ses agencements spécifiques à son activité de restauration.

Les travaux, prévus pour une durée de 14 mois, débuteront, pour autant que le complément de financement sollicité dans le présent préavis soit alloué, au printemps 2023 et pour se terminer au début de l'été 2024.

6. Enquête

Comme stipulé plus haut, le permis de construire no 24/2022 a été délivré le 13 septembre 2022 à l'issue d'une procédure d'enquête publique. Il est dès lors exécutoire.

7. Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Corsier-sur-Vevey

- vu le présent préavis,
- ouï le rapport de la Commission des finances,

décide

- d'autoriser la Municipalité à engager la somme complémentaire de CHF 235'000.00 pour la rénovation de l'immeuble de la Pinte « Le Châtelard » (suite du préavis no 19/2021) ;
- de financer cet investissement par la trésorerie courante et par recours à un emprunt si nécessaire à hauteur de CHF 235'000.00 et d'assurer les charges financières y relatives.
- d'amortir cet investissement complémentaire selon le principe fixé dans le préavis 19/2021, soit sur une durée de 30 ans au maximum.

Au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire

A. Rouge B. Demierre



Situation du plafond d'endettement (y compris le présent préavis)

Plafond d'endettement		25'000'000.00
Endettement au 31.01.2023		100'000.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	14'140'550.00	
Différence constatée sur préavis terminés (diff. théorique / réalisé)	- 213'928.35	
Cumul des dépenses liées aux préavis et déjà effectuées au ...	- 7'701'488.50	
Solde à engager sur les préavis de la législature en cours		6'225'133.15
Solde au plafond		18'674'866.85